Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-10155 / 2019-3138

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gøttrupvej 450, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten

Taksationsmyndigheden har den 19. september 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Gøttrupvej 450, 9690 Fjerritslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen og Jennie Maria Siggaard.

Ejeren var til stede sammen med [redacted].

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schøler og Jeannette Tøttrup.
Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 03-001 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2016
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten. Jammerbugt Kommune, December 2016
- VVM-tilladelse af 4. oktober 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de vil blive generet af støj fra mindst 5 møller, da disse er placeret direkte mod vest/sydvest. Derudover er ejer bekymret for blink og skyggekast fra møllerne samt det generelle visuelle udtryk.

Ejeren har under besigtigelsen ikke haft yderligere bemærkninger.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at den husstandsvindmølle, som kan ses fra ejendommen, vil blive taget ned.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Projektet er beliggende i en landzone, der primært bliver brugt til landbrugsdrift samt til drift af vindmølleanlæg. Der er ingen beboelser indenfor lokalplanområdet, som er på 37 ha og består af arealer til 18 vindmølleplaceringer, herunder permanente, grusbelagte kran- og vendepladser samt vejanlæg udført som grusveje til betjening af vindmøller. Desuden indgår arealet til udvidelse af eksisterende transformerstation. Vejadgangen til området sker fra Thorupvej via Vestergårdsvej.

Vest for lokalplanområdet ligger strandengene ud mod Løgstør Bredning. Mod nord ligger Gøttrupstrandvej, mod øst Gøttrupvej og Vestergårdsvej, mens Thorupvej ligger sydøst for området. Langs disse veje ligger hovedparten af områdets beboelser og landbrugsejendomme.

Lokalplanområdet og dets nære område er stort set fladt bestående af mindre marklodder, hvoraf mange er afgrænset af afvandingskanaler. Nord for området løber Nørre Bjerge Å og midt igennem området løber Bjerge Å. Mod vest, langs med fjorden og strandengene i den sydlige del af lokalplanområdet, ligger åen Lille Bredsning. Der findes enkelte beskyttede diger samt flere læhegn i området, og der er nogle få, mindre beplantninger.

Området præges af tekniske anlæg. I den sydlige del står 10 vindmøller (ca. 69 meters højde), og i den nordlige del står yderligere 7 mindre møller. Nord og øst for området står et antal eksisterende møller, hvoraf 5 møller ved Drøstrup samt 22 møller ved Klim Fjordholme er nyere, større møller. Nordøst for området findes desuden to masterækker med højspændingsledninger.

Projektet

Vindmølleprojektet Thorup-Sletten indebærer en opstilling af 18 Siemens vindmøller med en totalhøjde på lige under 150 meter fra terræn til vingespids i topposition. Der gives mulighed for installering af vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW pr. mølle, dvs. at den samlede kapacitet for hele projektet er på 72 MW. Navhøjden vil være ca. 85 meter over terræn og rotorens diameter er på 130 meter.

Vindmøllerne opstilles i to parallelle rækker med henholdsvis ti møller i den vestlige række og otte i den østlige række med ca. 400 meter mellem rækkerne. Møllerne i hver række opstilles på en ret linje med en afstand på ca. 322 meter i hver række. I forbindelse med projektet nedtages der i alt 20 eksisterende vindmøller, heraf to hustandsvindmøller, i eller omkring mølleområdet.

Vindmøllernes udformning svarer til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt i lys grå farve. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som udsender lavintensivt fast rødt lys. Vindmøllerne ved Thorup-Sletten er placeret i landzone hen over kommunegrænsen mellem Vesthimmerlands og Jammerbugt Kommune. Hvor naboboliger ligger i et boligområde, gælder støjkravene for områder med støjfølsom arealanvendelse. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus med et samlet grundareal på 1,5 ha. Heraf 0 m^2 vej. Boligen er opført i 1948 i pudset teglsten med eternit på taget og løbende renoveret. Boligarealet er registreret til i alt 227 m^2 i to plan og indeholder: Bryggers med udgang til garage. Stort køkken alrum med spiseplads. Stor stue med udgang til haven. Spisestue med klinkegulv. Soveværelse med udgang til haven samt badeværelse med walk-in-closet. 1.sal med stor stue samt tre værelser. Endvidere badeværelse med bruseniche. Beboelsesejendommen

fremtræder i fin stand og er beliggende på grund med græs og forskellig beplantning. Til ejendommen hører stor garage samt værksted. Opvarmning sker med elvarme og varmepumpe. Vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 18, der vil blive placeret 830 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 918 til 2792 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i sydvestlig retning for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, placeret i haven syd for beboelsen, vil der være udsyn til alle 18 møller. Ca. 9 møller er trukket lidt længere tilbage, men er dog stadig dominerende, og selve mølletårnet på disse møller er delvist skærmet af enkelte træer. Dog er nacelle og møllevinger helt tydelige. De resterende 9 møller fremstår meget dominerende i landskabet, da intet skærmer af herfor. Desuden er møllerne placeret ganske tæt på beboelsen.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra soveværelset mod syd gennem et almindeligt vindue samt glasdør. Desuden er der også udsigt fra den sydvendte stue gennem almindelige vinduer. Begge som fotopunkt 1.

Der er i dag, fra fotopunkt 1, udsyn til ca. 12 mindre møller, som er placeret længere væk end de nye møller. Derudover er der udsyn til højspændingsmaster og -ledninger.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,8 dB(A) ved 6 m/s og 38,7 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 40,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller. Støjbelastningen fra vindmøller ved spredt bebyggelse i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 13,6 dB(A) ved 6 m/s og 15,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til

grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 15,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har en vis betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har under besigtigelsen noteret sig, at der er nogen støj fra de eksisterende møller samt trafikstøj fra den nærliggende vej.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 17 timer og 5 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo januar til medio marts i tidsrummet ca. kl. 14.00 til ca. kl. 18.00, fra medio september til ultimo december i tidsrummet 13.30 til ca. kl. 19.00. Det vil være vindmølle nr. 7, 8, 9, 10, 16, 17 og 18, der kan forårsage skyggekast.
Der vil blive installeret skyggestop på vindmøllerne ved over 10 timers skygge årligt.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 34 minutter og forekommer i perioderne ultimo januar til primo februar ca. kl. 16.00 til kl. 16.30, i primo februar ca. kl. 08.30 til ca. kl. 09.00, i primo november ca. kl. 08.00 til ca. kl. 08.30 og i medio november ca. kl. 15.30 til ca. kl. 16.00.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.700.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndigheden

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter, konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen

_____

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden